

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

第204号 2023年11月

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

マンション管理実践講座を行いました (テーマは駐車場問題を考える)

9月30日、オンラインによるマンション管理実践講座を開催しました。

今回のテーマは「駐車場問題を考える」でしたが、今から考えると非常に抽象的なテーマだったと反省する面もあります。

何しろこのテーマの幅が広い。講座は「空き駐車場問題」「機械式駐車場の改修問題」に絞りましたが、これは講座を聴いて初めてわかることであり、関住協の広報誌では「空き駐車場問題を考える」で、もう少し具体的な広報があれば親切だったと思います。

最近、筆者が住む地域の分譲マンション管理組合との懇談会に参加しましたが、共通の悩みの一つが「空き駐車場問題」です。さらに古い機械式駐車場のメンテナンス問題など。空き駐車場を抱える管理組合では管理費等の収入が減り、管理組合会計の収支悪化が問題になっています。また、立体型の機械式駐車場を抱える管理組合では機械が古くなり、駐車場収入が減る中でも維持・改修に大きな金額が必要となって、頭を抱える管理組合も多く、今回の講座でも具体的な内容の質問が多く出されました。

講座でも一部触れましたが、近年は個人の所有する車も大型化し、従来の区画では収容しきれないマンションもあります。こういったケースを改善するには、立体型の機械式駐車場の場合と平地だけの駐車場とでは管理組合での解決方法が変わってきます。

あるマンションでは「外部貸し」を検討するなどの動きが見られます。今回の質問でもそれに触れたものがありました。その面から見ると、今回のテーマは時宜を得たものと思えますが。

講座が終わってから頂いたアンケートは多くはありませんでしたが、「とても参考になった」「参考になった」と回答頂いた方が75%であったのは望外の喜びではあります。この講座に参加された理由も「内容に興味をもったから」が圧倒的に多かったです。

今後は同じ「駐車場問題」でもさらに共通性のあるテーマに絞って、回数を重ねることも必要ではないかと思います。

今回の講座も時節柄オンライン開催を余儀なくされました。講座で出された質問の質疑応答を読むと「隔靴搔痒」の感があります。対面であれば、もう少し突っ込んだ質疑応答もできたのでは？

次回は何とか、対面方式の講座にできれば、と思います。



国交省の標準管理規約等に関するアンケートへの回答

本年8月から9月に掛けて、法務省法制審議会による区分所有法改正試案に対するパブリックコメントが実施され、現在、改正法案作成に向けた取りまとめ作業が行われているところですが、これと呼応して、マンション政策を担当している国土交通省から管理組合やマンション管理士に対して、標準管理規約の見直しと、昨年開始された管理計画認定制度に関するアンケート調査が実施されました。関住協は、標準管理規約（単棟型、もしくは他の類型にも共通する問題）を見直すべき事項13項目、標準管理規約団地型特有の見直すべき事項2項目、標準管理規約に追加すべき事項2項目、管理計画認定制度に関する事項3項目の意見を回答しました。

ここでは、紙面の都合から、その全てを報じることはできませんが、主なもの何項目かについて報告したいと思います。

① 駐車場使用权者について、標準管理規約第15条では「区分所有者」に限定していますが、これを「占有者」にも拡大すること。

平成24年2月13日国税庁課税部長回答では、マンションに居住する占有者については触れられてはいないことから、占有者に駐車場を使用させると課税の対象となると誤認して、占有者には使用を認めないとする区分所有者が一部に存在します。これに対し実情は、関住協がこれまで相談・支援等で関与した管理組合の大半が、占有者にも使用を認めています。

駐車場使用权を区分所有者に限った場合、賃貸の住戸は貸主にも借主にも使用权が認められなくなる不合理（不公平）があるとともに、占有者にも使用权を認めることは、借り手を見つけやすい他、賃料も高くしやすいという区分所有者にもメリットがあると言えます。



② 開口部の改良工事を行った後の該当部分の扱い

工事施工は、区分所有者の責任と負担において行われるものの、施工後の当該部分は共用部分であり、区分所有者全員の共有であることを明記すべき。併せて、その後に計画修繕を行う際には、工事を行うか否か、費用負担はどうすべきか等、紛争になりやすいと思われる事項について、あらかじめ定めておくべきです。（具体的にどうすべきかは、各管理組合の実情によります。）

上記のとおり事後に様々な問題が生じる恐れが考えられることから、本件制度の導入に消極的であったり、規定は標準管理規約の文言を取り入れて変更はしても、工事の承認には消極的である管理組合が多々存在し、せっかく規定されている条項が十分に機能していません。

③ 役員になれる者の範囲を広げる。

役員のなり手不足が深刻化する中、住環境の整備・向上について同じ方向を目指せる立

場の者ができる限り理事になれるよう、役員になれる者の範囲を拡大するべきです。

標準管理規約上は、区分所有者のみとされている役員になれる者の範囲を、当該マンションに居住する組合員の配偶者及び二親等内の親族、組合員が法人の場合、その法人の代表者又は当該専有部分に居住し、当管理組合の役員の任務に当たることをその法人から職務命令として受けた者、さらに、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者等にまで広げること。

④ 総会の代理人になれる者の範囲を広げる。

現行の標準管理規約では、総会で議決権行使の代理人になれるのは、組合員の配偶者・一親等の親族・同居の親族と他の組合員だけです。

たとえば、区分所有者が単身赴任の場合、孫等はそのマンションに居住していても代理人になれません。

さらに、占有者も住環境を良くしたいとする部分では利害は一致しているから、頭から利害が異なると切り捨てる必要はありません。

超高齢化（超長寿化）により、区分所有者が100歳前後で、区分所有者の子も高齢者であって、区分所有者の孫が代理人を努めることが相応しい家庭も出現しています。この際、親等に関する部分は削除して3親等以上の親族も役員にしても良いとの考え方も存すると思われますが、核家族化が非常に進んだ現在にあっては、そこまで拡大することに実質的な意味は小さいものと考えます。

又、賃借人と利害が異なることを重視する賃貸人（組合員）は、他の者に委任すれば良いだけであって、一律に賃借人への代理権付与を禁止する理由にはなりません。賃貸人によっては、当該マンションの居住者のなかで見知っていて信頼関係を有する者は賃借人のみである場合も存在するのです。

⑤ 管理費等の徴収について

近年、従来の組合員の口座から直接管理組合の口座へ自動振替する方式から、収納代行会社を経由する方式に多くの管理組合が移行しています。一方で、自主管理の管理組合では旧来の自動振替を行っている場合もあり、いかなる方式にも対応可能なように規約上の条文では具体的な徴収方法は記載せず、「別に定める方法」のような表現に改めるべきです。

また、司法書士に簡裁代理権が付与された事実が社会的にも浸透し、さらに、近年の司法書士法改正にあたっては、その第1条が目的規定から使命規定に変更され、具体的には「法律事務の専門家として、国民の権利を擁護し、もつて自由かつ公正な社会の形成に寄与すること」が明記されたこともあり、近年、滞納管理費等の回収を司法書士に依頼するケースが増えています。したがって、司法書士費用についても弁護士費用と同じく裁判上の手続において請求できる根拠を明文化しておく有益性が存在します。

⑥ コミュニティ条項の復活

良好なコミュニティの形成は、同じマンションの専有部分を



所有している以外に何らの共通点もない分譲マンションの組合員同士が、円滑な合意形成を図るために非常に有益です。当該条項が削除された改正当時、理由とされた町会・自治会等への入会強制や会費支払い義務を否定した判決をもって、管理組合によるコミュニティ活動全般まで針小棒大に根こそぎ否定されたことは極めて疑問です。現に、当該改正が行われた平成28年以降でも、世話人が出向いた管理組合から親睦行事の可否について質問が出された際に、管理会社のフロントが同席している場合には、世話人が説明するまでもなく、管理会社のフロントから容認できる旨の説明を聞いたことは複数回経験しています。また、翌29年初頭にマンション管理士の5年毎の法定研修を受けた際も、それ以前5年間に変更された法令や標準管理規約等の解説をするのが本来の趣旨であるはずであるが、本件コミュニティ条項の削除については、講師の誰一人触れるものさえいませんでした。仮に、当該研修において、一言でも当該条項の削除を説明しようものなら受講者からガンガン反対の意見が噴出し収拾がつかないであろうことを考慮したものと考えています。このように、マンション管理支援の末端に近い人々のあいだでは、コミュニティ条項の必要性・有益性は共通の認識であると言えます。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円
ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を。

○ 電話相談

- ・日 時 平日（水曜日除く） 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料



★ 水曜日、事務所不在のお知らせ ★

毎週水曜日は、終日事務所不在となります。

ホームページの「お問い合わせ」をご利用いただくか、メールにてご連絡をお願いします。

【メールアドレス】 jim@kanjyukyo.org